



Ville de Villeconin



Procédure de modification n°1 du PLU Création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques

- Décision N° E23000048/78 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles du 9 août 2023
- Arrêté municipal du 15 septembre 2023

A – RAPPORT D'ENQUÊTE

Enquête publique conjointe conduite en mairie de
Villeconin

du 17 octobre au 17 novembre 2023

MYDLARZ Henri
Commissaire enquêteur

PREAMBULE

L'enquête publique

Lorsque certains plans, programmes ou projets (d'aménagements, d'ouvrages, de travaux...) sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement, en raison de leurs caractéristiques et de leurs impacts potentiels, la loi impose que soit réalisée une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur adoption ou leur approbation.

Ainsi, l'enquête publique est une procédure réglementée d'information, de consultation et de participation du public sur un projet, un plan ou un programme donné. L'enquête publique se caractérise, en particulier, par l'intervention d'un commissaire enquêteur chargé d'examiner les observations formulées par le public sur le dossier soumis à consultation et de rédiger, au vu de l'ensemble, un rapport et des conclusions dans lesquels il formule en toute objectivité son avis.

Le commissaire enquêteur

Article L. 123-4 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête

« Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L.123-15 ».

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L.121-16 à L.121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur.

En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête. Le public est informé de ces décisions ».

Article R.123-4 C. Env. Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur

« Avant sa désignation, chaque commissaire enquêteur ou membre d'une commission d'enquête indique au président du tribunal administratif les activités exercées au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourraient être jugées incompatibles avec les fonctions de commissaire enquêteur en application de l'article L.123-5, et signe une déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet, plan ou programme ».

« Le manquement à cette règle constitue un motif de radiation de la liste d'aptitude de commissaire enquêteur ».

Désignation du commissaire enquêteur

Article L.123-5 C. Env. Procédure et déroulement de l'enquête

« Ne peuvent être désignés comme commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressés au projet, plan ou programme, à titre personnel, en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle du projet, plan ou programme soumis à enquête ».

« Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupés ces fonctions ».

Article R.123-5 C. Env. Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête

« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R.123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique ».

« Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président ».

« Avant signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. Il en sera de même après désignation d'un commissaire enquêteur remplaçant par le président du tribunal administratif ».

« En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui et que la date de reprise de l'enquête a été fixée, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie un arrêté de reprise d'enquête dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui organise le territoire communal et régit notamment l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dite « SRU » du 13 décembre 2000. Il se substitue au POS. La différence essentielle tient au fait que le PLU doit comporter un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le projet de PLU est ainsi composé, en plus du rapport de présentation, d'un PADD, des orientations d'aménagement facultatives, d'un règlement et de plans zonant les différentes parties du territoire communal.

Enfin, le PLU doit aussi respecter les exigences de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014. Avec cette loi, le PLU ne peut plus réglementer la superficie minimale des terrains et le coefficient d'occupation des sols (COS).

Le PLU repose sur trois principes se rapportant au développement durable d'un territoire communal :

- Principe d'équilibre entre aménagement urbain et préservation du milieu naturel,
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, logements, commerces, équipements,
- Principe de respect de l'environnement, utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine, notamment du paysage, risques naturels, ...

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité. Le débat en Conseil Municipal est une garantie de démocratie. La concertation avec les habitants dès le début de la procédure est la règle de base de l'élaboration et/ou de la révision. Elle est conduite à l'initiative et sous l'autorité de la commune en association avec l'Etat et les personnes publiques concernées.

Le PLU est un document stratégique et opérationnel pour le Conseil Municipal, il exprime le projet urbain de la commune et définit le droit des sols.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal qui fixe les modalités de la concertation.

La Modification du PLU :

La modification "classique" est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU). Conduite par la commune ou l'établissement compétent en matière de PLU(i), elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique "environnementale".

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU.

Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :*

- *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone ;*
- *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;*
- *Ou appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (concernant les PLU(i) tenant lieu de programme local de l'habitat).*

---oOo---

1 OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête est diligentée par la Commune de Villeconin qui en est le maître d'ouvrage.

Les perspectives de développement inscrites dans le PLU approuvé le 21 mars 2017 sont aujourd'hui difficilement tenables et dépassées au regard de la poussée urbaine qui se fait d'autant plus sentir depuis la crise sanitaire. En effet, lors de l'élaboration du PLU il n'avait pu être envisagé et donc anticipé un tel changement sur une commune rurale avec une densification aujourd'hui difficilement maîtrisable. Afin d'encadrer l'accueil de nouvelles populations, la commune de Villeconin souhaite dans le cadre d'une modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) revoir à la marge certaines éléments de son PLU pour éviter un surinvestissement dans les équipements et une défiguration de la commune qui serait contraire aux éléments indiqués dans l'ensemble des documents supra-communaux.

L'enquête conjointe est relative aux procédures suivantes :

1.1.1 Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin.

La procédure de modification d'un PLU est mise en œuvre en application des dispositions des articles L.153-31 à L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientation des actions ».

L'article L.153-41 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- *Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ;*

Ces conditions sont respectées par la présente modification, laquelle est **compatible avec le PADD** car elle n'est pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La modification N° 1 du PLU permettra :

- D'opérer un toilettage et des ajustements règlementaires ;
- De mettre en œuvre l'orientation du Projet d'Aménagement et de développement Durable en établissant un projet d'urbanisme en lien avec les disponibilités foncières existantes mais en encadrant la plus grande de ces disponibilités par la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- De permettre le changement de destination d'un bâtiment agricole situé en zone agricole et sa mutation en activités/artisanat.

Ces modifications portent sur la création d'un volet « dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles » et la création des 2 OAP sectorielles en complément des 4 existantes, ainsi que sur la modification du règlement écrit.

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Villeconin est le plan local d'urbanisme approuvé le 21 mars 2017.

1.1.2 Création de deux périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

L'article L621-31 du code du patrimoine prévoit la possibilité de créer des périmètres délimités des abords (PDA) sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) mais également sur proposition de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

Lorsque le PDA est proposé par l'ABF, cette proposition est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

Lorsque le PDA est proposé par cette autorité, cette proposition est soumise à l'accord de l'ABF.

Cette procédure est mise en œuvre en application des articles R621-92 à R621-95 du Code du Patrimoine.

La création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques a été approuvée par délibération du conseil municipal n° 17/2023 du 25 juillet 2023. Le PDA se substitue à l'ancien périmètre de 500 mètres.

Les abords constituent une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Ce périmètre concerne :

- Le projet de création du PDA des abords du manoir des Ardenelles, de l'église St Aubin et du château de la Grange proposé par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31 mars 2023 ;
- Le projet de création du PDA des abords du château de Saudreville par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31 mars 2023.

1.1.3 Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature a, la première, imposé dans le cadre des procédures d'autorisation préalable à la réalisation de certains travaux ou ouvrages la réalisation d'une étude d'impact. Ces obligations ont ensuite été reprises au niveau du droit européen.

Le droit de l'évaluation environnementale a été modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement afin de rapprocher le droit national du droit européen en introduisant la possibilité d'un examen au cas par cas. L'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement l'a ensuite adapté, notamment pour transposer la directive du 16 avril 2014 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, dans le cadre du chantier de modernisation du droit de l'environnement, dans lequel le Gouvernement s'est engagé à simplifier le droit de l'environnement tout en maintenant un niveau de protection constant.

Après examen au cas par cas, et par décision N° MRAe AKIF- 2023-086 du 12 juillet 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île de France a rendu l'avis suivant :

- Le projet de modification du PLU de Villeconin « n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, [...], à l'exception de la création de l'OAP n°5 qui devra faire l'objet d'une évaluation environnementale ».

⇒ L'évaluation environnementale de la création de l'OAP n°5 a été intégrée dossier soumis à l'enquête publique.

1.1.4 Notification des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme

Conformément aux art. L. 153-40 art. L132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, les notifications du projet ont été adressées aux PPA suivantes, par courriers recommandés avec

accusé de réception du 28 juillet 2023. Ces courriers mentionnent l'adresse de téléchargement du dossier de modification du PLU.

Les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

1.1.4.1 Liste des PPA destinataires

- Monsieur les Préfet de l'Essonne
- Monsieur le Président du Conseil départemental de l'Essonne
- Madame la Présidente de la Région Île de France
- Monsieur le président de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde
- Monsieur le président du Syndicat de l'Orge
- Monsieur le Maire d'Etrechy
- Monsieur le Maire de Chaufour les Etréchy
- Monsieur le Maire de Souzy la Briche
- Madame la Maire de Sermaise
- Monsieur le Maire de Boissy-le-Sec
- Monsieur le Maire de Brières-les-Scellés
- Monsieur le Maire de Saint Chéron
- Madame la Présidente d'Île de France Mobilités
- Madame l'Architecte des Bâtiments de France
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles
- Monsieur le Président de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers
- Monsieur le Directeur de la DRIEAT
- Monsieur le Directeur Départemental de la DDT
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Directeur GRT Gaz
- Monsieur le Directeur du SDIS 91

1.1.4.2 Avis des PPA destinataires

1.1.4.2.1 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Île de France

Par courrier en date du 14 septembre 2023, la Chambre d'Agriculture n'émet *pas de remarques particulière* sur le projet de modification du PLU de Villeconin.

1.1.4.2.2 Avis du Syndicat de l'Orge

Par courrier à Monsieur le Maire de Villeconin en date du 18 septembre 2023, le Syndicat de l'Orge a émis un *avis favorable* au projet de modification du PLU de Villeconin, avec les observations suivantes :

- L'un des principes d'aménagement de l'OAP de Fourchainville est « Les arbres de hautes tiges dont la qualité est avérée devront être maintenus dans la mesure du possible afin de conserver le masque végétal qu'ils procurent. ». Il pourrait être intéressant d'ajouter une liste d'éléments à étudier pour s'assurer de la qualité des arbres.
- Le syndicat confirme la présence de réseaux d'eau usée de type séparatif sur la route de Villeneuve, d'un diamètre 200.
- Les parcelles concernées par l'OAP de la Ferme « Delton » de Saudreville sont classées en zone agricole au PLU actuel. L'OAP prévoit la mutation du corps de ferme pour la mise en place d'activités économiques ou d'artisanat. Le classement de cette parcelle doit être compatible avec ces nouvelles destinations prévues.

Actuellement la ferme est identifiée avec une étoile jaune, classée zone A. Le règlement apporte une nuance pour les changements de destinations pour l'artisanat : « *Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2^e du Code de l'urbanisme par une étoile jaune peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, de l'activité touristique (chambre d'hôte, gîte) ou artisanale, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* ». Cette nuance est-elle maintenue ?

- Le Syndicat confirme qu'une partie du verger et des espaces verts prévus dans l'OAP de la ferme « Delton » de Saudreville est recensée en zone humide probable selon l'étude d'inventaire des zones humides ... clôturée en 2019.
- Le Syndicat note que l'OAP a symbolisé la mare à préserver.

1.1.4.2.3 Avis de l'association SAVAREN (Société des Amis de la Vallée de la Renarde)

- Sur les documents et fichiers du dossier « PLU approuvé » :

Il y aura lieu de mettre à jour les documents écrits et graphiques du PLU du 22-03-2017, en tenant compte de la modification n°1 objet de la présente consultation.

- Sur les motifs de la modification :

Il paraît important de dissocier les OAP dans les considérants de la page 11 du rapport de présentation qui sont ambigus en visant « cette OAP » alors qu'il y en a deux, ...l'unité paysagère de la vallée de la Renarde concerne l'OAP n° 5 de la route de Villeneuve à Fourchainville, ... la mutation du domaine agricole concerne la ferme de la Ronce de Saudreville OAP n° 6.

Ces considérants mériteraient une clarification.

- Sur l'OAP n°5 de Fourchainville :

Le document ne précise pas que ces parcelles sont en « site classé de la vallée de la Renarde ». Toute construction dans ce secteur relève donc d'une autorisation délivrée par le Ministre de l'Environnement, après avis de la CDNPS.

Ces parcelles sont malgré cette protection, partiellement recouvertes en partie sud par la zone « U » urbanisable du plan de zonage.

La SAVAREN est opposée au principe d'encourager des constructions neuves (5 logements maximum) sur cette OAP n° 5 en site classé de la Vallée de la Renarde, et ce d'autant plus que le sud du hameau de Fourchainville fait déjà l'objet de mitages de zones boisées.

- Sur l'OAP n° 6 de Saudreville (Ferme de la Ronce) :

L'OAP concerne la parcelle section ZD n° 023 de 18,7 ha incluant la ferme, la mare et le champ. Cette parcelle est en lisière immédiate du site classé de la Renarde, et dans le périmètre de protection du château de Saudreville, lequel a vocation à devenir le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de ce monument historique inscrit.

Les documents ne précisent ou ne rappellent pas que cette parcelle est située entièrement en zone « A » (agricole) du plan de zonage ... On comprend que la vocation de l'aménagement pourra être artisanale, économique ou d'habitation, ce qui sous-entend que la zone A (agricole) ne pourra pas être maintenue sur le périmètre de l'OAP.

La modification du zonage du secteur de l'OAP n° 6 (qui passe d'Agricole à Urbanisable) est à faire apparaître à l'enquête publique.

- Sur les autres modifications projetées :

Quelques considérations sur les articles U6 : implantation des constructions par rapports à la voirie, U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, U11 : aspect extérieur des constructions, concernant notamment l'implantation et la couleur des panneaux solaires.

- Sur la conclusion du rapport de présentation :

Il est inexact de prétendre que : « la présente modification n°1 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles » puisque le projet d'OAP n°6 oblige à faire passer un secteur actuellement en zone A (agricole) en secteur de zone U (Urbanisable).

Il n'est pas exact de prétendre que : « la présente modification vise à lever certains obstacles à la constructibilité dans les zones urbaines tout en veillant à une meilleure préservation architecturale et paysagère », dans la mesure où elle encourage à construire un maximum de 5 nouveaux logements dans l'OAP n°5 implantée dans le site classé de la vallée de la Renarde ».

1.1.4.2.4 Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Le SDIS émet un avis favorable implicite assorti des observations suivantes :

- Accessibilité :

Les nouvelles voies doivent respecter les caractéristiques minimum d'une voie d'engin afin de permettre l'intervention des secours. Ces caractéristiques sont détaillées dans l'avis ;

Eviter la création de nouvelles voies en impasse.

- Défense extérieure contre l'incendie :

Les débits, nombre et répartition des poteaux incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).

1.1.4.2.5 Avis de la Direction Départementale des Territoires

La DDT émet les observations suivantes :

- Selon l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels les OAP sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques. Ainsi une nouvelle version du règlement graphique identifiant le périmètre des OAP doit être ajouté au dossier de modification.

1.1.4.2.6 Avis de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (CCEJR)

La CCEJR émet un *avis favorable* au projet.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

L'enquête a été organisée par Monsieur le maire de Villeconin, selon les arrêtés, décisions et documents suivants :

- La délibération n°15/2021 du 1^{er} juin 2021 engageant la procédure de modification n°1 du Plan local d'Urbanisme ;

- La prise en compte de la décision de la MRAE n° AKIF – 2023-086 en date du 12 juillet 2023 demandant la réalisation d'une évaluation environnementale limitée à l'OAP n°5. Cette décision faisant suite à la consultation de l'Autorité Environnementale réalisée conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme ;
- La délibération n°17/2023 du 25 juillet 2023 approuvant la création des deux PDA des monuments historiques ;
- La décision N° E23000048/78 du 09 août 2023, par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné M. Henri Mydlarz en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Patrick Gamache en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour conduire l'enquête publique n° E23000048/78 ayant pour objet la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la création de deux Périmètres Délimités d'Architecture PDA de la commune de Villeconin.
- L'arrêté municipal de Monsieur le Maire de Villeconin en date du 15 septembre 2023 d'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la *modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et sur la création de deux périmètres délimités des abords (PDA) du Centre bourg et des hameaux de Saudreville et Fourchainville.*

Cet arrêté définit, en concertation avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de modification du PLU de la commune. Modalités de l'enquête publique.

Les modalités pratiques matérielles de l'organisation et du déroulement de l'enquête ont été fixées le 09 septembre 2023, en réunion en mairie de Villeconin à laquelle participaient M. le commissaire enquêteur, M. Jean-Marc FOUCHER, maire, M. Frédéric GRENIER, maire-adjoint à l'urbanisme, et Mme GAURIAT, secrétaire de mairie.

Les principales dispositions de l'arrêté sont les suivantes :

- L'enquête est organisée pour une durée de 32 jours consécutifs, du mardi 17 octobre 2023 à 14h00 au vendredi 17 novembre 2023 à 17h00 ;
- Durant toute la durée de l'enquête, le dossier et les registres seront déposés en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune.
- Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Mairie de Villeconin aux dates et heures suivantes :
 - o Le vendredi 20 octobre 2023 de 14h00 à 17h00,
 - o Le samedi 4 novembre 2023 de 9h00 à 12h00,
 - o Le vendredi 17 novembre 2023 de 14h00 à 17h00.

2.2 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

2.2.1 Concertation et information préalable

La Ville a organisé une concertation et une information préalable selon les modalités suivantes :

- Parution de trois articles au journal municipal Le Villeconinois de mars 2022, mai 2023 et octobre 2023,
- Tenue de deux réunions publiques le vendredi 27 mai 2022 de 19h00 à 21h00 le 22 avril 2023 à l'école de Villeconin, et mise à disposition d'un registre en mairie.

Trois observations ont été déposées au registre et une observation adressée en mairie.

- Réunion avec les PPA le 14 avril 2023
- Réunion avec l'Architecte de Bâtiments de France 2^e trimestre 2023

2.2.2 Information du public

L'avis d'enquête publique a été publié quinze jours avant son ouverture par les moyens suivants :

- Parutions aux journaux :
 - Le Parisien édition de l'Essonne des 3 octobre et 19 octobre 2023,
 - Le Républicain édition de l'Essonne des 5 octobre et 19 octobre 2023,
- Affichage dans les formes et les délais prescrits sur les six panneaux d'affichage extérieurs de la commune : en mairie au centre bourg et dans chaque hameau,
- J'ai contrôlé la présence des affiches sur les panneaux municipaux à plusieurs reprises au cours de l'enquête.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur considère :

Le projet de modification n°1 du PLU et de création d'un PDA a fait l'objet d'une concertation et information préalable à l'enquête publique, avec la parution d'articles dans le journal municipal et la tenue de deux réunions publiques. Un registre a été mis à disposition du public.

L'avis d'enquête et la publicité de l'enquête étaient conformes aux dispositions des articles R. 123-10 et R.123-11 du code de l'environnement.

L'affichage de l'avis sur les six panneaux d'affichage municipal, dans les délais prescrits, était conforme à l'arrêté d'enquête.

2.2.3 Documents mis à la disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était composé des documents suivants :

- Les pièces administratives :
 - Décision de désignation du commissaire enquêteur,
 - Délibération du conseil municipal n°15/21 du 1^{er} juin 2021 d'engagement d'une procédure de modification du PLU,
 - Délibération du conseil municipal n°17/2023 du 20 juillet 2023 de création d'un PDA,
 - Arrêté municipal d'ouverture d'enquête,
- Dossier de modification du PLU
 - L'avis de la MRAe,
 - Les avis des Personnes Publiques Associées,
 - Le rapport de présentation de la modification du PLU comprenant :
 - Les modifications sur le OAP,
 - Les modifications sur le règlement écrit,
 - Le livret des OAP,
 - L'évaluation environnementale partielle de l'OAP n°5 « Fourchainville »,
 - Le plan de zonage modifié,
- Dossier de création des PDA
 - Le rapport de présentation portant sur la création du PDA du château de Saudreville,
 - Le rapport de présentation portant sur la création du PDA du manoir des Ardenelles, de l'église Saint Aubin, du château de la Grange.

Le PLU actuellement en vigueur était également joint au dossier.

Les éléments du dossier étaient bien accessibles et téléchargeables sur le site Internet de la commune de Villeconin.

2.3 INFORMATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Villeconin soumis à la présente enquête publique.

Une réunion préparatoire s'est tenue le 9 septembre 2023 en présence de M. Jean-Marc FOUCHER, maire, M. Frédéric GRENIER, maire-adjoint à l'urbanisme, et Mme GAURIAT,

secrétaire de mairie, au cours de laquelle, la modification du PLU et ses objectifs ont été présentés au commissaire enquêteur, et commentés.

Ces commentaires et la visite des lieux consécutive avec le maire M. Foucher, puis avec l'adjoint à l'urbanisme M. Grenier, ont permis au commissaire enquêteur de prendre connaissance des enjeux et des éléments constitutifs du dossier soumis à l'enquête, de la configuration particulière et dispersée de la commune avec un centre bourg ancien situé en fond de la vallée de la Renarde et sur ses coteaux, les différents hameaux de Fourchainville, Montfrix et Saudreville situés en limite du plateau agricole, ainsi que de la situation des monuments et sites classés et des caractéristiques des OAP.

2.4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Afin de recevoir les personnes physiques ou morales concernées, le commissaire enquêteur s'est tenu, en mairie de Villeconin, à la disposition des personnes intéressées, afin de recueillir leurs observations ou réclamations éventuelles les :

- Vendredi 9 octobre 2023 de 14h00 à 17h00,
- Samedi 4 novembre 2023 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 17 novembre 2023 de 14h à 17h.

2.5 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER ET RECUEIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé les deux registres à feuillets non mobiles spécialement mis à disposition pour recevoir les observations du public, l'un pour la modification du PLU, l'autre pour la création des PDA.

A compter du mardi 17 octobre à 14,00 heures et pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier en version imprimée, ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, soit :

- Lundi et jeudi de 9h00 à 12h00,
- Mardi et vendredi de 14h00 à 17h00,
- Le samedi de 10h00 à 12h00.

Le dossier a également été rendu consultable sur le site internet de la commune (*Villeconin.fr*).

Le public a pu adresser ses observations par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Villeconin, ou par courriel à l'adresse *mairie.villeconin@wanadoo.fr*.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le vendredi 7 mai à 17h30, le commissaire enquêteur a clos les dix registres destinés ayant recueilli les observations du public, et conservé ces registres avec le dossier afin de pouvoir rédiger le Procès-verbal de synthèse, puis le Rapport et les Conclusions motivées.

Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que :

- l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation.
- les informations et documents mis à disposition du public ainsi que la tenue des permanences ont permis de recueillir les observations du public.

La modeste participation du public peut s'expliquer par la concertation et l'information préalable menées par la commune, ainsi que par les faibles enjeux du projet.

3 DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE

3.1 DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU

3.1.1 Composition du dossier soumis à l'enquête

- 1- Pièces administratives :
 - Arrêté municipal n° 21/2791 du 11 mars 2021
 - Décision de la MRAE n° 2021-6138 du 20 février 2021
- 2- Rapport de présentation ;
- 3- Règlement modifié ;
- 4- Plan de zonage modifié ;

3.1.2 Contexte

La commune de Villeconin est située au centre-ouest du département de l'Essonne. La commune est située à 30 minutes de Paris, à une dizaine de kilomètres d'Etampes au sud-est, de Dourdan au nord-ouest et d'Arpajon au nord-est.

La commune fait partie de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde composée de 16 communes et se situe dans une zone à dominante rurale/ périurbaine, avec environ 5,5% d'espace urbain construit/non construit et 94,5% d'espace rural.

Le territoire communal est traversé par la RD 82, RD 207 et la RD 148. La présence de ces voies constitue les principaux axes de communication de la commune.

La topographie de la commune est caractérisée par la présence des vallées de la Renarde et de son affluent la Misère, creusées dans le plateau beauceron. Son altitude varie de 150 mètres sur le plateau à 90 mètres en fond de vallée.

L'urbanisation est répartie entre le bourg, situé en fond de vallées, le hameau de Montfrix situé à l'ouest, et les hameaux de Fourchainville et Saudreville situés sur les plateaux au sud.

Avec 747 habitants en 2020, la commune connaît une augmentation régulière de sa population depuis 1968. A cette année, la population s'élevait à 284 habitants.

Le patrimoine environnemental comporte les berges de la Renarde, la pelouse calcicole et les bois répartis sur le territoire, qui ont été recensés au titre des espaces naturels sensibles par le conseil départemental de l'Essonne.

Le patrimoine architectural comporte le château de Saudreville et son parc, inscrit aux monuments historiques de 5 décembre 1972, le polissoir du Bois de la Charmille, classé aux monuments historiques le 20 mars 1899, le château de Villeconin – ou manoir des Ardenelles- et les ruines du château de la grange, inscrits le 10 mai 1976, l'église Saint-Aubin, inscrite le 6 mars 1926.

3.1.3 Rapport de présentation

3.1.3.1 Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeconin est soumis aux prescriptions de plusieurs documents supra-communaux dans une mesure de compatibilité, de conformité ou de prise en compte :

- Le **Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF)** est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Ce schéma a été adopté le 18 octobre 2013 et a été mis en révision depuis le 17 novembre 2021 en vue d'élaborer un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E) dont la mise en œuvre est prévue courant 2024.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du code de l'environnement. Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique (Article L.211-1 du Code de l'environnement) et la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (article L.430-1 du code de l'environnement). Le PLU de Villeconin se doit d'être compatible avec le SDAGE Seine- Normandie adopté le 23 mars 2022. Ce document donne des orientations pour la période 2022- 2027.

Nota : la commune était couverte par un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** approuvé en 2013. A ce jour le SCoT de la CCEJR n'a pas fait l'objet d'évaluation 6 années après sa mise en oeuvre et l'on peut considérer qu'il n'existe plus de lien de compatibilité à observer entre le PLU et le SCoT de la CCEJR. Ainsi, le PLU de Villeconin se doit d'être directement compatible avec le SDRIF.

D'autres documents de prospectives et/ou de planification doivent être pris en compte lors de l'élaboration et/ou de l'évolution des documents d'urbanisme locaux (PLU). Parmi lesquels nous pouvons lister les suivants :

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette (SAGE)

3.1.3.2 Objectifs et justification de la procédure

Se reporter aux § 1.1.1 à 1.1.3 du présent rapport.

3.1.3.3 Modifications sur les OAP

Deux OAP sectorielles sont créées en complément des quatre OAP déjà existantes :

- OAP 5 – Fourchainville

Cette OAP vise à encadrer le nombre de logements potentiels sur un secteur d'environ 1 hectare et surtout à protéger des espaces naturels et paysagers participant à l'identité du secteur.

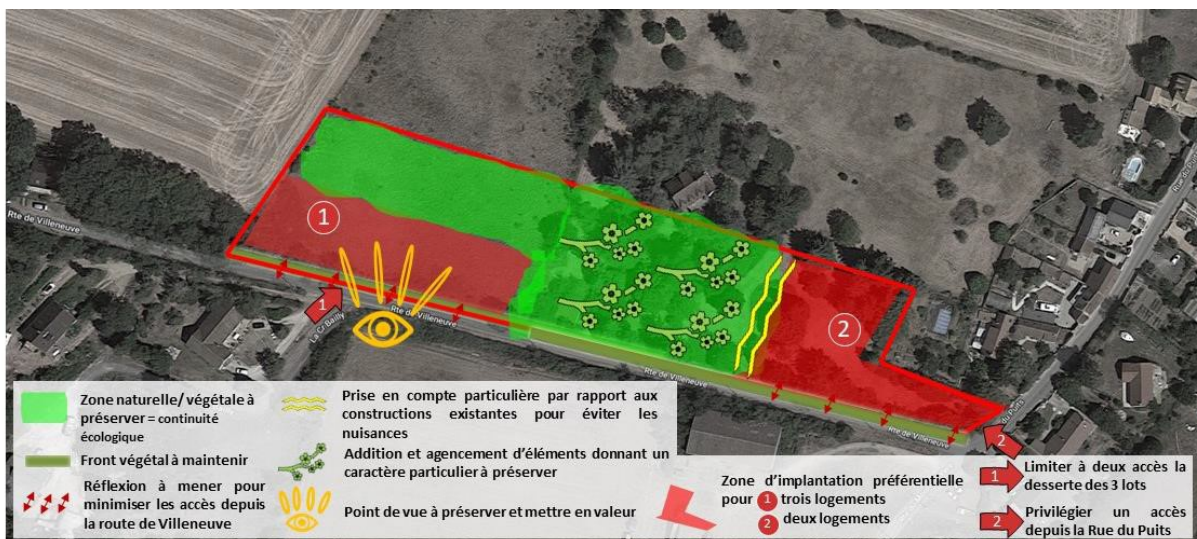
L'objectif de l'OAP est également de limiter un éventuel flux automobile sur une voirie communale inadaptée à la réception d'une urbanisation trop importante et qui pourrait engendrer des conflits avec les circulations agricoles existantes.



L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative parfaitement intégrée à l'esprit des lieux et préservant le maximum d'arbres de hautes tiges présents sur le site à la date de la modification du PLU.

Il sera autorisé la création de 5 logements au maximum, avec un accès unique pour desservir l'ensemble de l'opération, avec des stationnements intégrés aux parcelles.

La préservation des vues sur le grand paysage et la conservation du masque végétal guideront la composition urbaine et l'implantation des constructions.



- Evaluation environnementale de l’OAP 5 Fourchainville

L'évaluation environnementale partielle de l’OAP Fourchainville permet d’établir les enjeux environnementaux auxquels l’OAP Fourchainville doit répondre.

Les perspectives d’évolution des incidences ont été évaluées pour les domaines suivants :

| Evaluation | Effets engendrés par l’OAP et la modification du PLU | Remarque CE |
|---|--|--|
| Climat / GES / ENR Adaptation au changement climatique | <ul style="list-style-type: none"> - Réduction des émissions de GES, consommation d’énergie, nuisances et pollutions liées au trafic motorisé - Conservation des sujets arborés et végétaux - Développement d’ENR | <p><i>Il s’agit en fait d’une réduction des GES par rapport aux possibilités actuelles d’urbanisation, et non pas par rapport à la situation actuelle.</i></p> <p><i>Idem pour la préservation des végétaux.</i></p> |
| Eau | <ul style="list-style-type: none"> - L’OAP n’est pas concernée par la présence de zones humides | - |
| Biodiversité Trames écologiques | <ul style="list-style-type: none"> - Encadrement du nombre de logements et Protection des espaces naturels et paysagers - Maintien des espaces de franchissement faune - Zone concernée par la ZNIEFF de type 2. | <p><i>La restriction du nombre de constructions et les dispositions pour la protection de la végétation constituent une amélioration de l’état actuel.</i></p> |
| Paysages et | <ul style="list-style-type: none"> - La création du PDA intègre le | <p><i>Il s’agit d’une protection</i></p> |

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| patrimoine architectural | secteur de l'OAP 5 | <i>visant à maîtriser le type de constructions à venir.</i> |
| Santé | | |
| Risques naturels | - Pas de risque recensé | - |
| Pollution | - Pas identifié dans la BASIAS | - |
| Nuisances | - le PLU ne permet pas d'assurer l'effectivité des mesures de protection | - |

Les mesures d'évitement des incidences ont été intégrées à l'OAP 5 Fourchainville.

- OAP 6 – Ferme « Delton » de Saudreville

Le hameau de Saudreville surplombe le hameau de Fourchainville ainsi que le bourg. Il est desservi par différents réseaux et dispose d'un arrêt de bus.

La majeure partie du hameau se situe en secteur protégé, avec la présence du château de Saudreville, élément du patrimoine historique.

L'OAP Ferme « Delton » de Saudreville est située en zone A, les bâtiments du corps de ferme sont couverts par un étoilage au PLU actuel, rendant possible le changement de destination du bâtiment.

La situation de ce secteur sur le plateau pousse à développer une vocation plutôt économique/ artisanale, afin d'éviter d'y voir apparaître une opération immobilière qui viendrait contrarier le projet des OAP n°3 et n°4 du PLU, permettant de créer plus de 12 logements.

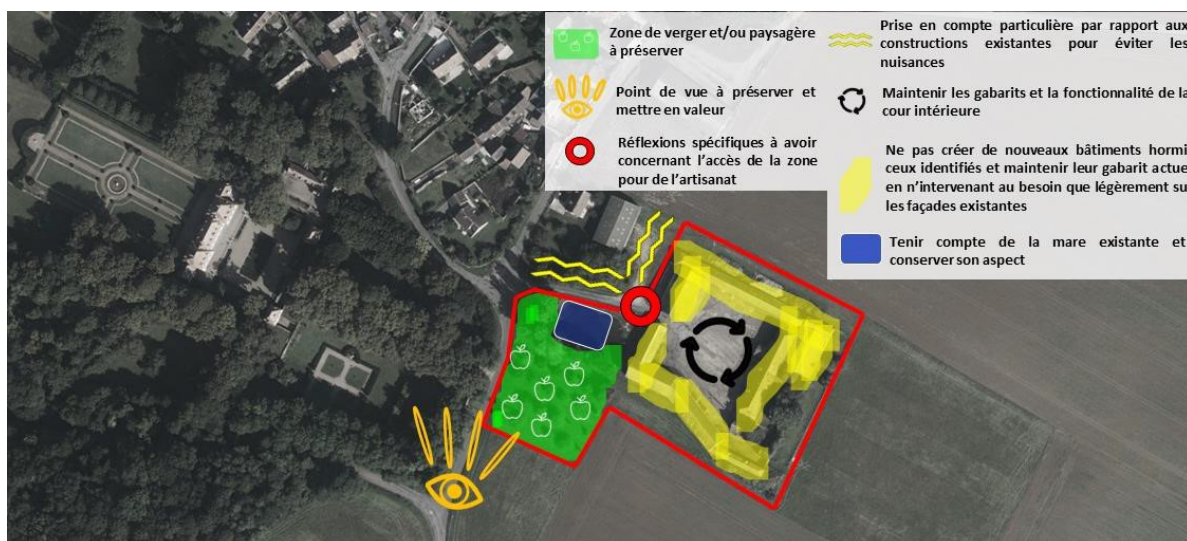
L'objectif est de pouvoir favoriser une opération qualitative parfaitement intégrée qui permette de maintenir les abords et la paisibilité du hameau dans sa globalité et éviter d'y voir apparaître une opération immobilière qui viendrait en « contradiction » avec le projet déjà ciblé dans le PLU approuvé à travers les OAP n°3 : hameau de Saudreville et n°4 : hameau de Saudreville, lesquelles devaient déjà permettre la réalisation de plus de 12 logements.



Le projet permettra l'accueil des activités économiques/artisanales dans l'enveloppe bâtie existante et la mise en valeur de la cour intérieure.

De légères modifications de façade pourront intervenir pour des raisons techniques en lien avec les activités qui y seront implantées.

Les stationnements seront assurés au sein du secteur, l'espace verger et la mare seront maintenus sans aucune construction.



3.1.3.4 Modifications sur le règlement écrit

Les rapport de présentation présente les modifications sur le règlement écrit, avec la mise en correspondance des libellés modifiés, en couleur, vis-à-vis des articles du règlement du PLU.

Ces modifications ont pour but :

- Préserver les fonds de jardin et limiter l'artificialisation des sols en lien avec la réalisation d'accès avec la création d'une bande constructible de 25 mètres à l'alignement (**Article U6**) ;
- Rendre plus lisible les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives et limiter les conflits de voisinage (**Article U7**) ;
- Améliorer l'harmonie architecturale relative à la réalisation des clôtures et au développement des énergies renouvelables (**Article U11**).

3.2 DOSSIER DE CREATION DU PDA

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Délibération n°17/2023 du conseil municipal en date du 20 juillet 2023 approuvant la création d'un PDA ;
- Rapport de présentation du PDA du Château de Saudreville ;
- Plan du PDA du Château de Saudreville ;
- Rapport de présentation du PDA du manoir des Ardenelles, de l'église Saint Aubin et du château de la Grange ;
- Plan du PDA du manoir des Ardenelles, de l'église Saint Aubin et du château de la Grange.

Ces documents ont été établis par l'Architecte des Bâtiments de France. Le critère de covisibilité du périmètre de 500 mètres ne s'applique plus, au profit du nouveau plan du périmètre délimité des abords, mieux adapté à la configuration urbaine et paysagère pour préserver l'environnement des bâtiments classés et leur covisibilité.

4 OBSERVATIONS

4.1 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Le procès-verbal de synthèse a été adressé à Monsieur le Maire de Villeconin par courriel le 18 novembre 2023, une version papier a été remise en mairie le mardi le lendemain.

Ce procès-verbal comprenait :

- Le rappel de l'objet de l'enquête ;
- Le rappel du déroulement administratif de l'enquête ;
- La synthèse des observations.

Compte tenu de leur nombre restreint, celles-ci ont été exposées in extenso, avec les remarques du commissaire enquêteur.

La réponse de la commune a été transmise au commissaire enquêteur par courriel le 1^{er} décembre 2023.

4.2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES DE LA COMMUNE

Au terme de l'enquête publique, huit observations ont été déposées aux registres, dont sept sur le registre de modification n°1 du PLU, et une observation au registre dédié à la création des PDA. Cette dernière observation complète en fait une observation déposée au registre PLU par le même déposant, et a été traitée comme telle.

Une observation a été adressée par courriel à l'adresse électronique de la commune, aucune observation n'a été adressée par courrier au siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a reçu la visite de 12 personnes, dont une personne qui s'est présentée à deux reprises.

Deux personnes se sont informées à propos des contraintes constructives en mitoyenneté et des possibilités de construire en zone Naturelle, sans déposer d'observation.

Observation n°1 – M. et Mme HALLIER – Route de Monfrix - Villeconin

a) Registre PLU

« A la lecture du nouveau PLU, nous demandons que soit inscrit et spécifié que la vallée de la Renarde, pour toutes les constructions à venir, reste en vallée protégée avec l'accord des Bâtiments de France ».

b) Registre PDA

« Dans la nouvelle directive du nouveau PLU celle-ci donne-t-elle une possibilité d'une construction mitoyenne selon ma maison déjà construite depuis 1984 - sur 273 m² constructible ».

Remarques du commissaire enquêteur

M. et Mme HALLIER m'ont exposé leurs observations en détail lors de leur visite en permanence du 20 novembre.

Au point b), les dépositaires craignent de subir des nuisances induites par la proximité d'une éventuelle construction sur la parcelle mitoyenne récemment divisée. Ils redoutent la construction d'une maison avec une architecture éloignée des constructions actuelles et ne respectant pas le caractère du village (maison en bois, grandes tuiles...), la perte d'intimité par un vis-à-vis peu éloigné, le stationnement devant leur propriété ...

Afin de leur apporter des premières précisions, je leur ai adressé par mail des éléments d'information sur les contraintes constructives imposées par le règlement du PLU, renvoyant

notamment aux articles U11 pour les contraintes de site classé et l'article U7 pour les contraintes en mitoyenneté.

Réponses du maître d'ouvrage

La Municipalité confirme que les secteurs inscrits et classés de la vallée de la Renarde ne seront aucunement modifiés par la présente procédure. La procédure de modification du PLU a justement pour principal objectif de conserver le cadre de vie agréable. Les modifications envisagées ne portent atteinte ni ne modifient les sites inscrits ou classés de la Vallée de la Renarde

En ce qui concerne les implantations des constructions en limite séparative la modification du PLU les interdit dorénavant.

Toutefois, les parcelles ayant fait l'objet d'un Permis d'Aménager continuent de bénéficier de ce droit acquis pour une durée donnée après son obtention.

Les nouvelles règles inscrites dans le PLU en cours de modification vont dans le sens des demandes des pétitionnaires et s'appliqueront pour les dossiers déposés après l'approbation du PLU modifié.

Observation n°2 – M. Bastien GUYOT – 20 route de Montflich - Villeconin

« Nous sommes propriétaires d'une maison (parcelle 401-403) située en zone naturelle et nous souhaiterions nous assurer qu'il n'y avait pas de modification des zones naturelles dans le nouveau PLU. »

Remarques du commissaire enquêteur

Sans commentaire

Réponses du maître d'ouvrage

La Municipalité confirme qu'il n'y a pas de modifications des zones naturelles dans le PLU modifié. En effet, la présente modification est réalisée conformément aux dispositions de l'article L 153-36 du CU, la modification de la superficie ou des limites d'une zone naturelle nécessite une procédure de révision (L 153-31 CU, ce n'est donc pas le cas ici.

Observation n°3 – M. et Mme DELTON – 4 route de Vaucelas - Saudreville - Villeconin

« A la lecture du projet de PLU, nous souhaiterions savoir si notre maison située 4 route de Vaucelas à Saudreville (Mare Agricole) pourra être vendue à des personnes extérieures au monde Agricole et si le hangar sur cette même parcelle peut être changé de zone Agricole en zone d'Activité. »

La maison située au 4, route de Vaucelas à Saudreville pourrait être vendue à des personnes extérieures au monde agricole. Comme l'indique les nouvelles réglementations les personnes peuvent envisager une extension mesurée de cette construction toujours située en zone A du PLU modifié. Le hangar ne pourra pas passer de zone Agricole à zone d'Activités dans le cadre de cette procédure de modification.

Le PLU ne réglemente pas les cessions ni la qualité des acquéreurs ou cessionnaires. Cependant le changement de zonage de zone agricole vers zone d'activité nécessiterait une procédure de révision du document d'urbanisme (L 153-31 CU), ce ne sera pas possible dans le cadre de la présente modification.

Observation n°4 M. Paul VAN-SCHOORISSE et Mme Nadège BILLERACH

« Suite à la lecture du nouveau PLU, nous aimerions savoir ce qui sera fait pour la vitesse des automobiles qui circulent sur la rue du Puits à Fourchainville. »

Remarques du commissaire enquêteur

Les déposants m'ont aussi fait part verbalement des problèmes posés par le défaut d'entretien des berges de la Misère, rivière affluente de la Renarde et dont ils sont riverains. Cela concerne notamment l'accumulation de détritiques chez un voisin, qui pollue la rivière et entrave son écoulement : qui est en charge de l'entretien, et quels sont les moyens pour faire respecter le bon entretien des berges.

Réponses du maître d'ouvrage

La procédure de modification du PLU n'intervient pas sur la traversée de Fourchainville. Toutefois la Municipalité travaille actuellement en parallèle sur la mise en sécurité de certains tronçons routiers de la commune. Concernant les problèmes inhérents au défaut d'entretien des berges de la Misère la Municipalité en prend bonne note et se rapprochera des personnes concernées.

Observation n°5 M. Jean-Pierre CAYET – 11bis Grande Rue

« Sauf erreur de ma part nous sommes en zone rurale et non péri-urbaine, cette nuance qui s'émancipe du verbiage administratif est, à mes yeux, déterminante.

J'adhère bien sûr à la politique d'encadrement des nouvelles constructions, ainsi qu'à tout ce qui peut altérer les différents paramètres contribuant à la qualité de vie sur notre territoire. Je regrette que dans les textes, un langage souvent abscons manquant de précisions, donc permissif et à mon sens parfois en contradiction avec les réalisations envisagées.

La redéfinition des zones « Architecte des bâtiments de France » conduit à une réduction considérable des surfaces protégées et donc à faciliter les différentes constructions et aménagements. Ceci en parfaite contradiction avec les objectifs annoncés. J'y suis opposé.

OAP 5 :

Les terrains concernés figurent en site inscrit et l'on ne peut que regretter que l'on autorise la construction de 5 maisons, particulièrement les 3 situés le plus en amont qui devraient être très visibles, dénaturant un peu plus ce coteau. Pourtant Fourchainville est l'exemple type du hameau et de son site saccagé par une politique récente d'urbanisation irresponsable.

J'ai cru comprendre qu'il était envisagé une voie supplémentaire spécifique pour desservir ses maisons, les raisons invoquées m'ont paru inappropriées. En effet je ne vois pas comment une voie supplémentaire à flanc de coteau peut limiter l'impact visuel. Dans l'hypothèse de sa réalisation, qui finance ?

Je suis défavorable à cette OAP et opposé à la construction d'une voie supplémentaire.

Je rappelle que la commune peine déjà à entretenir les voies communales et je n'évoque pas les chemins.

OAP 6

Beaucoup d'imprécision ouvrant la porte à toutes les dérives, particulièrement si le changement de la zone n'est pas assorti de règles très définies.

Quid des parkings collaborateurs client visiteur et de leurs impacts visuels et autres ... ?

Qu'entend-on par : »de légères modifications de façade ?

Faute de garantie clairement définie je suis opposé à cette OAP.

S'agissant des clôtures notamment en termes d'esthétique et d'homogénéité afin d'éviter d'avoir l'impression de circuler entre parenthèses comme c'est déjà le cas à certains endroits fermez la parenthèse dans un village ou expo je demande la je demande que les clôtures donnant sur l'extérieur soient exclusivement composés de pierres avec enduit Pierre vue ou de végétaux ou un ensemble des 2 à l'exclusion de tout mur enduit monté en parpaing matériau similaire

En conclusion ce qui était prévisible (et que j'avais dénoncé en 2017) étant avéré, afin de freiner une urbanisation qui s'emballe, cette modification limite localement et insuffisamment les constructions. Paradoxalement elle permet en supprimant ou réduisant les protections existantes une facilitation pour les constructions futures. Par ailleurs elle élabore des orientations aventureuses en changeant l'affectation d'une zone sans l'assortir d'un cahier de charge suffisamment précis et rigoureux.

Les effets néfastes de cette politique d'urbanisation voulue par des organismes « hors-sol » en amont des communes sont déjà très sensibles dans notre Village. Circulation, stationnement anarchique et pérenne à l'extérieur des propriétés, dégradation dans les bois environnants, circulation d'engin motorisé bruyant à vitesse élevée sur les chemins, augmentation des taxes etc.

Je déplore que nos autorités communales appliquent aussi complaisamment les politiques des SDRIF, SCOT et autres « machins », pire les facilite en enfumant les villageois à coups de locutions apaisantes, voire bucoliques : « développement modéré, développement au fil de l'eau, opération qualitative parfaitement intégrée, etc. »

Le PLU originel beaucoup trop ambitieux et inadapté à un village rural sans pôle économique ni ressources naturelles rémunératrice nécessite une révision à la baisse.

Il était prévu une révision au bout de cinq ans qu'en est-il ?

J'appelle de mes vœux une gouvernance qui oriente qui orientera le vecteur du futur Villeconin vers sa protection en priorité, particulièrement en réduisant la « pavillonite » au strict inévitable.

Dans l'immédiat je suggère, avant de « développer », de conserver en activant notamment des dossiers en cours d'oubli ou de pourrissement : église, lavoir, Renarde, Protection des biens environnementaux par exemple.

Il est donc clair que pour les différentes observations ci-dessus j'émetts un avis défavorable à cette modification tout en saluant la quantité de travail fourni, et demande comme cela est prévu une révision du PLU. »

Remarques du commissaire enquêteur

Cette observation formalise les commentaires de M. CAYET exprimés auprès du commissaire enquêteur lors de sa visite en permanence du 4 novembre 2023.

Réponses du maître d'ouvrage

La Municipalité apporte ci-après des réponses aux remarques du pétitionnaire :

« La redéfinition des zones « Architecte des bâtiments de France » conduit à une réduction considérable des surfaces protégées et donc à faciliter les différentes constructions et aménagements. Ceci en parfaite contradiction avec les objectifs annoncés. J'y suis opposé. » → **cette « redéfinition » est en parfaite cohérence avec l'ABF puisque la Municipalité y a**

travaillé avec les services de ce dernier. Les zones retravaillées permettent au contraire de mieux protéger les secteurs en visibilité avec les secteurs protégés. Sur certaines parties de la commune le nouveau périmètre est d'ailleurs élargi par rapport à l'ancien. La création d'un PDA se fait en lien avec l'Architecte des Bâtiments, le but n'est pas d'augmenter la constructibilité mais bien d'accentuer l'attention sur certains secteurs qui méritent l'attention de l'Architecte des Bâtiments de France. A contrario dans certains secteurs le règlement du Plu peut s'avérer suffisant en termes de réglementation.

OAP 5 : Les terrains concernés figurent en site inscrit et l'on ne peut que regretter que l'on autorise la construction de 5 maisons, particulièrement les 3 situés le plus en amont qui devraient être très visibles, dénaturant un peu plus ce coteau. Pourtant Fourchainville est l'exemple type du hameau et de son site saccagé par une politique récente d'urbanisation irresponsable. J'ai cru comprendre qu'il était envisagé une voie supplémentaire spécifique pour desservir ses maisons, les raisons invoquées m'ont paru inappropriées. En effet je ne vois pas comment une voie supplémentaire à flanc de coteau peut limiter l'impact visuel. Dans l'hypothèse de sa réalisation, qui finance ? Je suis défavorable à cette OAP et opposé à la construction d'une voie supplémentaire. Je rappelle que la commune peine déjà à entretenir les voies communales et je n'évoque pas les chemins. → La voie supplémentaire est rendue nécessaire en raison des conditions d'accès et notamment de la déclivité du terrain qui laisse craindre une très mauvaise visibilité en cas de sorties de véhicules. Cette voie étant prévue dans l'OAP elle a vocation) à être financée par l'éventuel aménageur. La question de la rétrocession de cette voie n'est pas évoquée, elle peut tout à fait rester privée.

OAP 6 Beaucoup d'imprécision ouvrant la porte à toutes les dérives, particulièrement si le changement de la zone a n'est pas assorti de règles très définies. Quid des parkings collaborateurs client visiteur et de leurs impacts visuels et autres ... ? Qu'entend-on par : »de légères modifications de façade ? Faute de garantie clairement définie je suis opposé à cette OAP. → l'OAP proposé permet de donner des précisions qui n'existent pas aujourd'hui dans le PLU opposable. C'est pour éviter les éventuelles dérives que la Municipalité a jugé nécessaire de réaliser cette OAP. Concernant le stationnement des véhicules la cour intérieure semble suffisamment dimensionnée pour les accueillir au regard de la petite activité attendue. Pour rappel l'OAP proposée ne change en rien le zonage agricole institué sur cette zone. Les possibilités de développement sont donc extrêmement réduites. L'OAP peut préciser que les stationnements utiles aux activités devront se situer dans la cour. Les modifications de façade seront soumises à l'avis de l'ABF.

S'agissant des clôtures notamment en termes d'esthétique et d'homogénéité afin d'éviter d'avoir l'impression de circuler entre parenthèses comme c'est déjà le cas à certains endroits fermez la parenthèse dans un village ou expo je demande la je demande que les clôtures donnant sur l'extérieur soient exclusivement composés de pierres avec enduit Pierre vue ou de végétaux ou un ensemble des 2 à l'exclusion de tout mur enduit monté en parfum matériau similaire. → la réglementation relative aux clôtures proposée dans la modification a été travaillée avec l'ABF. Cette dernière est plus contraignante que les règles actuelles du PLU et se veut de participer à une amélioration esthétique et d'homogénéité des clôtures.

En conclusion ce qui était prévisible (et que j'avais dénoncé en 2017) étant avéré, afin de freiner une urbanisation qui s'emballe, cette modification limite localement et insuffisamment les constructions. Paradoxalement elle permet en supprimant ou réduisant les protections existantes une facilitation pour les constructions futures. Par ailleurs elle élabore des orientations aventureuses en changeant l'affectation d'une zone sans l'assortir d'un cahier de charge suffisamment précis et rigoureux. → La procédure initiée est une procédure de modification et non révision. Elle n'a pas pour effet de modifier les zones à urbaniser existantes mais bien d'effectuer un toilettage réglementaire et d'adapter le règlement aux contraintes rencontrées. La création d'une bande d'implantation aura pour objectif de contraindre les nouvelles implantations et limitera les lots en drapeau. Les nouvelles règles de prospect permettront quant à elle d'adapter l'implantation des nouvelles constructions aux gabarits et implantations existantes.

La présente modification concoure à la limitation des constructions. La Municipalité partage donc ce point de vue.

Le PLU originel beaucoup trop ambitieux et inadapté à un village rural sans pôle économique ni ressources naturelles rémunératrice nécessite une révision à la baisse. → Le territoire de la CCEJR est à ce jour dépourvu de SCoT, le PLU n'a donc d'autre choix que d'être compatible au SDRIF dans le respect des contraintes réglementaires fixées par l'état (production de logements).

Il est donc clair que pour les différentes observations ci-dessus j'émet un avis défavorable à cette modification tout en saluant la quantité de travail fourni, et demande comme cela est prévu une révision du PLU → Le SDRIF -E doit être approuvé à l'été 2024, le projet de SCOT porté par la CCEJR devra aboutir d'ici fin 2026 , afin d'éviter des dépenses inutiles une révision pourra être envisagée à ce moment;

Observations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage apporte toute justification sur :

- *Le bienfondé de la création des PDA, qui permettent de mieux protéger les secteurs en visibilité avec les monuments classés ou les secteurs protégés ;*
- *La mise en place d'une réglementation des clôtures plus contraignante,*
- *La modification du PLU a pour objet de limiter l'urbanisation en contraignant les nouvelles implantations et limitant les lots en drapeau. Une modification des zones à urbaniser est envisagée à l'occasion d'une révision qui pourra être envisagée qu'après l'approbation du SDRIF en 2024 et l'aboutissement du projet de SCOT porté par la CCEJR fin 2026.*

Observation n°6 M. et Mme CIABOR – Route de Chauffour - Villeconin

« Nous souhaitons préserver le cadre de vie rural de notre commune : que les espaces naturels et protégés soient respectés : EBC, lisière de protection des massifs de plus de 100 hectares.

Nous demandons des contrôles des services de l'urbanisme afin de maintenir ce cadre de vie et le respect du PLU car nous constatons de nombreuses constructions non conformes au PLU et sans autorisation. À ce jour aucun contrôle n'a été réalisé. »

Remarques du commissaire enquêteur

Lors de leur visite en permanence du 17 novembre, les M. et Mme CIABOR ont exposé au commissaire enquêteur les motifs de leur conflit de voisinage. Celui-ci est consécutif à la vente récente de la parcelle mitoyenne qui a été divisée et construite. Leur voisin immédiat ne semble pas respecter le règlement du PLU : hauteur de construction supérieure à la limite permise, implantation de la clôture mitoyenne, construction d'un garage non permise ... Une action en justice aurait été engagée.

Réponses du maître d'ouvrage

→ en limitant très fortement la possibilité de construire en limites séparatives et en interdisant les constructions dès lors que celles-ci sont proposées à plus de 25 mètres de la voirie principale la Municipalité répond aux attentes demandées. Par ailleurs les espaces boisés

et autres espaces naturels restent tout autant protégés que dans le PLU actuellement opposable.

Concernant les autorisations délivrées par la municipalité, elles sont en tout point conformes au PLU. En cas de mauvaise exécution un contrôle est engagé par la municipalité et ce vis-à-vis de l'autorisation administrative. Les éléments relevant du code civil et notamment touchant au droit de propriété doivent faire l'objet d'un recours devant les juridictions compétentes.

Commentaires du commissaire enquêteur

Le terrain mitoyen à la propriété de M. et Mme CIABOR a été récemment divisé et construit, ce qui modifie leur voisinage, avec la disparition de taillis qui protégeaient la vue au-delà de la clôture. Il semble qu'un contentieux de voisinage ait été ouvert par chacun des propriétaires, ce qui ressort du domaine privé et n'entre pas dans le champ de l'enquête publique.

Observation n°7 M. Philippe PANIER, président et M. Olivier BERLIN, secrétaire de la Société des Amis de la Vallée de la Renarde (SAVAREN) – Souzy-la-Briche

Nous faisons suite à notre rencontre du samedi 4 novembre, et vous confirmons ci-après les propos tenus lors de votre permanence.

La Société des Amis de la Vallée de la Renarde (SAVAREN) est une association (loi de 1901) créée le 23 mai 1977 et enregistrée sous le n° RNA : W911000287, elle est agréée pour la protection de par arrêté n° 2022-DDT-SE-272 du 11-07-2022.

A ce titre notre association a été consultée en août 2023 par la Mairie de VILLECONIN en tant que PPA (Personnes Publiques Associées) sur le Projet de modification n°1 du PLU de VILLECONIN approuvé le 21-03-2017.

Nous avons adressé nos observations l'environnement par arrêté n° 2022-DDT-SE-271 du 08-07-2022 et habilitée à prendre part au débat public sur l'environnement dans un document de 5 pages reçu le 15-09-2023, qui figure au dossier PPA téléchargeable sur le site de la mairie.

Nous souhaitons ici confirmer ces observations en rectifiant celle concernant l'OAP n°5 de Fourchainville, pour laquelle notre avis du 13-09-2023 était fondé sur une carte établie en 1993 par la DDE et le SDAP de l'Essonne, qui par erreur indiquait que le hameau de Fourchainville était tout entier implanté dans le site classé de la vallée de la Renarde.

1) DOCUMENTS EXAMINES

Documents téléchargés sur le site de la mairie de Villeconin :

Documents nouveaux

- Rapport de présentation : RP modif PLU VILLECONIN V6 du 07-05-2023 (39 pages)
- livret des 2 nouvelles OAP : livret OAO modif PLU V6 du 27-07-2023 (17 pages)
- Evaluation environnementale partielle OAP n°5 « Fourchainville » Dde MRAE juillet 2023

Documents du dossier « PLU approuvé »

- Villeconin_OAP_v8_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_PADD_v13_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_reglement_v10_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_zonage_v17_bourg_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_zonage_v17_com_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)
- Villeconin_zonage_v17_hameaux_appro (date du 22-03-2017 selon Propriétés du document)

Nous avons aussi consulté pour mémoire le *fichier PPT de la réunion publique du 22-04-2023* (60 p.)**NOTA**

Les documents et fichiers du dossier « PLU approuvé » téléchargés ne comportent pas de page de garde et ne sont pas datés (la date des fichiers est celle de leur téléchargement). Y remédier. Le rapport de présentation (p 13) indique :

« Les éléments suivants du PLU ont été modifiés :

Pièce 3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce 5 – Règlement écrit »

En réalité nous comprenons que la Pièce 3 est le livret des 2 nouvelles OAP n° 5 et n°6, et que les modifications du Règlement écrit figurent dans le rapport de présentation (pages 22 à 37).

Il y aura lieu de mettre à jour les documents écrits et graphiques du PLU du 22-03-2017, en tenant compte de la modification n°1 objet de la présente consultation.

2) AVIS SUR LES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Nous souscrivons à la nécessité d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs et d'assurer une adaptation du règlement avec le recul de 5 années de mise en application.

Nous avons noté que la moyenne de constructions de logements constatée ces dernières années est de plus de 60% supérieure à l'objectif avec environ 15 logements autorisés sur 3 ans, et qu'il y a donc lieu de réduire de rythme des constructions nouvelles.

Il paraît important de dissocier les 2 OAP dans les considérants de la page 11 du rapport de présentation qui sont ambigus en visant « cette OAP » alors qu'il y en a deux.

Nous comprenons cependant que : « *cette unité paysagère de la Vallée de la Renarde* » concerne l'OAP n° 5 de la route de Villeneuve au hameau de FOURCHAINVILLE.

Nous comprenons cependant que la « *mutation du domaine agricole* » concerne l'OAP n°6 de la ferme de La Ronce au hameau de SAUDREVILLE.

Ces considérants mériteraient une clarification.

3) AVIS RECTIFIÉ SUR L'OAP n°5 de FOURCHAINVILLE (Route de Villeneuve)

Cette OAP concerne les parcelles de la section ZL n° 442, 443 et 510, totalisant 2,7 ha.

Depuis l'émission de notre avis du 13-09-2023, fondé sur la *Carte des Espaces protégés au titre des Monuments historiques et Sites* établie en 1993 par la DDE et le SDAP de l'Essonne, nous avons cherché à vérifier le statut effectif de ces parcelles.

Nous avons d'abord vu que le texte du décret du 16-12-1987 (portant Classement du site de la vallée de la Renarde) excluait du classement 2 zones distinctes sur la commune de Villeconin, le Hameau de Fourchainville, d'une part, et la Ferme de Villeneuve, d'autre part.

Nous avons ensuite comparé les cadastres de 1962 et le cadastre actuel, cette comparaison montre que l'ancienne parcelle 444 a été renommée 510. Ainsi les 3 parcelles de la section ZL n° 442, 443 et 510 figurent bien en site inscrit, et non pas en site classé (comme indiqué par erreur par la carte de 1993 visée ci-avant.)

Dès lors nous n'avons plus d'opposition au principe d'accueillir un maximum de 5 logements neufs sur cette OAP, en respectant les mesures figurant dans le document d'évaluation environnementale établi en juillet 2023 à la demande de la MRAE.

4) AVIS SUR L'OAP n°6 de SAUDREVILLE (Ferme La Ronce)

Elle concerne la parcelle section ZD n° 023 de 18,7 ha incluant la ferme, la mare et le champ.

Cette parcelle est à la fois hors du site inscrit et hors du site classé de la vallée de la Renarde, mais en lisière immédiate de ce dernier.

L'OAP est dans le périmètre de protection du château de Saudreville, Monument Historique inscrit le 05-12-1972, qui a vocation à devenir le PDA (Périmètre Délimité des Abords) de ce Monument Historique inscrit.

Les documents ne précisent pas ou ne rappellent pas que cette parcelle est située entièrement en zone « A » (agricole) du plan de zonage.

La phrase « *L'aménagement de cette zone ne sera qu'à vocation artisanale / économique et seules les constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation de la modification du PLU seront autorisées.* » mérite clarification.

En effet on comprend que la vocation de l'aménagement pourra être, artisanale, économique ou d'habitation ; ce qui sous-entend que la Zone A (Agricole) ne pourra pas être maintenue sur le périmètre de l'OAP.

La modification de zonage du secteur de l'OAP n°6 (qui passe d'Agricole à Urbanisable) est à faire apparaître à l'enquête publique.

Nous comprenons qu'il n'est prévu aucune construction nouvelle sur cette OAP n°6, et seulement un changement d'affectation de cette grande ferme à cour fermée.

5) AVIS SUR LES AUTRES MODIFICATIONS PROJETÉES

5.1 Article U6 Implantation des constructions par rapport à la voirie

Nous notons la volonté de limiter à 25 m le recul autorisé par rapport à la voirie.

5.2 Article U7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nous enregistrons l'objectif louable de clarifier l'implantation par rapport aux limites séparatives, afin de limiter les conflits de voisinage.

5.3 Article U11 Aspect extérieur des constructions

Nous relevons (page 28) la suppression de l'imposition : « *Les **panneaux solaires** doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture.*

L'implantation sur les annexes est à privilégier. »

Ce n'est qu'à la (page 36) qu'on retrouve le texte modifié pour les constructions au sein des PDA : « *les **panneaux solaires** doivent être de la couleur de la tuile et implantés sur une seule ligne en partie basse de la toiture, de rive à rive et encastrés sans saillie dans la toiture. Les panneaux solaires seront implantés soit au sol soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, en privilégiant leur pose sur la totalité d'un versant de toiture, par exemple d'une construction annexe, garage, appentis ou abri de jardin. ».*

On retrouve aussi (page 37) le texte modifié pour les nouvelles constructions : « *Dans le cas d'implantation de **panneaux solaires** en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).*

6) RESUME DE NOS OBSERVATIONS

6.1 OAP n° 5 de FOURCHAINVILLE

Nous n'avons plus d'opposition au principe d'accueillir un maximum de 5 logements neufs sur cette OAP, en respectant les mesures figurant dans le document d'évaluation environnementale, établi en juillet 2023 à la demande de la MRAE.

6.2 OAP n° 6 de la Ferme LA RONCE de SAUDREVILLE

Il est inexact de prétendre dans la conclusion du rapport de présentation : « *la présente modification n°1 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles* ».

En effet le projet d'OAP n° 6 (Changement de destination de la Ferme de la Ronce du hameau de Saudreville) oblige à faire passer un secteur actuellement en zone A (Agricole) en secteur de zone U (Urbanisable) à vocation artisanale ou commerciale.

Le changement de zonage du terrain recevant l'OAP doit figurer sur le règlement graphique

Nous souhaitons que la qualité paysagère du site de cette ferme, située en lisière du site classé de la vallée de la Renarde, ne soit pas altérée.

En vous remerciant de bien vouloir intégrer nos observations de la présente dans votre rapport,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur nos salutations distinguées.

Olivier BERLIN (Secrétaire) **Philippe PANIER** (Président)

[Remarques du commissaire enquêteur](#)

L'association SAVAREN a été consultée par la commune de Villeconin en qualité de Personne Publique Associée, et a adressé ses observations par courrier reçu en mairie le 15 septembre 2023.

La présente observation modifie deux observations déjà formulées, et apporte compléments par l'analyse critique des pièces du dossier.

Réponses du maître d'ouvrage

La municipalité prend acte des observations de SAVAREN, et apporte ses réponses aux chapitres suivants :

4) AVIS SUR L'OAP n°6 de SAUDREVILLE (Ferme La Ronce)

→ La Municipalité confirme que la zone Agricole sur le secteur de l'OAP n°6 restera en zone agricole.

L'objectif de l'OAP n'est pas d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation mais d'encadrer ce qu'il est actuellement possible de réaliser. La Municipalité a fait le choix ici de limiter à l'accueil de petites activités artisanales afin d'éviter la transformation de l'ensemble des bâtiments à usage résidentiel (ce qui aurait posé des problèmes de stationnement/ traversée de hameaux/ réseaux « inadaptés » / ... ». La Municipalité confirme le maintien de la zone Agricole sur le secteur de l'OAP n°6.

6.2 OAP n° 6 de la Ferme LA RONCE de SAUDREVILLE

Il est inexact de prétendre dans la conclusion du rapport de présentation : « *la présente modification n°1 du PLU ne porte nullement atteinte aux zones agricoles* ». En effet le projet d'OAP n° 6 (Changement de destination de la Ferme de la Ronce du hameau de Saudreville) oblige à faire passer un secteur actuellement en zone A (Agricole) en secteur de zone U (Urbanisable) à vocation artisanale ou commerciale. Le changement de zonage du terrain recevant l'OAP doit figurer sur le règlement graphique. → **le zonage ne saurait être modifié puisque l'objectif est de maintenir ce secteur en zone agricole comme développé précédemment.**

Nous souhaitons que la qualité paysagère du site de cette ferme, située en lisière du site classé de la vallée de la Renarde, ne soit pas altérée. → **la Municipalité partage ce point de vue et rappelle que cet objectif est le cœur même de l'OAP définie.**

Observations du commissaire enquêteur

Sans observation

Observation n°8 M. Michel GOUY – Villeconin

« S'agissant de l'emprise de la ferme de Saudreville, actuellement classée en zone agricole, qui en limite l'exploitation à des activités agricoles ou connexes, permettrait dans son nouveau classement prévu par le PLU révisé, l'exploitation d'activités artisanales.

Ce « glissement » vers une zone artisanale à l'entrée de ce hameau générera nécessairement un trafic routier conséquent, néfaste à la « tranquillité » recherchée tant par les habitants que la municipalité.

On ne discerne pas pour autant un intérêt général pour la commune (outre un avantage fiscal éventuel). En revanche on distingue bien l'intérêt pour l'occupant lui ouvrant ainsi une valeur foncière supérieure, et des offres d'achat éventuelles plus variées.

Je me réserve le droit de contester administrativement une telle évolution. »

Remarques du commissaire enquêteur

Sans commentaire

Réponses du maître d'ouvrage

→ La Municipalité confirme que la zone Agricole sur le secteur de l'OAP n°6 restera en zone agricole. L'objectif de l'OAP n'est pas d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation mais d'encadrer ce qu'il est actuellement possible de réaliser. La Municipalité a fait le choix ici de limiter à l'accueil de petites activités artisanales afin d'éviter la transformation de l'ensemble des bâtiments à usage résidentiel (ce qui aurait posé des problèmes de stationnement/ traversée de hameaux/ réseaux « inadaptés » / ... ». La Municipalité confirme le maintien de la zone Agricole sur le secteur de l'OAP n°6.

Le maintien d'activités économiques qu'elles soient artisanales ou non est fondamental au niveau local. La question de la reconversion du bâti agricole a d'ailleurs été évoquée dans le cadre du schéma d'aménagement et de développement économique intercommunal. Ces reconversions sont encouragées par les services de l'Etat afin de limiter l'artificialisation de nouveaux espaces dédiés à l'activité. En autorisant de nouveaux changements de destinations sans pour autant modifier le zonage ou autoriser de nouvelles constructions la municipalité s'est contentée de préserver le bâti local en lui permettant une nouvelle utilité.

Observations du commissaire enquêteur

Sans commentaire

Observation n°9 M. Michel DELAFOLIE – Villeconin

M. Delafolie a le projet d'aménager une grange, située en prolongement de son habitation, en logement. Le bâtiment est situé en zone U, mitoyen à une zone N. M. Delafolie vient s'enquérir de la faisabilité de son projet.

Remarques du commissaire enquêteur

Le PLU semble permettre l'aménagement projeté. La modification n°1 du PLU ne modifie pas cette disposition.

Réponses du maître d'ouvrage

→ La Municipalité ne saurait donner un avis définitif sur la faisabilité du projet. Il est recommandé au pétitionnaire de déposer une demande en bonne et due forme afin que cette dernière soit analysée par les services compétents.

Observations du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une question d'ordre privé qui n'entre pas dans le champ de l'enquête

5 COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarque particulière à formuler sur le dossier, qui lui semble complet et suffisamment explicite.

La procédure de modification d'un PLU est la procédure adaptée pour mettre les modifications du règlement et des OAP, en application des dispositions des articles L.153-31 à L.153-36 du code de l'urbanisme.

La modification n°1 du PLU répond aux objectifs de la commune, consistant à opérer un toilettage et des ajustements règlementaires, notamment par :

- des modifications sur le règlement écrit visant à **(i)** préserver les fonds de jardin et limiter l'artificialisation des sols en lien avec la réalisation d'accès avec la création d'une bande constructible de 25 mètres à l'alignement (Article U6); **(ii)** rendre plus lisible les règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives et limiter les conflits de voisinage (Article U7); **(iii)** améliorer l'harmonie architecturale relative à la réalisation des clôtures (Article U11); **(iv)** améliorer l'harmonie architecturale relative au développement des énergies renouvelables (Article U11), **(v)** la création de dispositions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles et la création de 2 AOP sectorielles en complément des 4 OAP déjà existantes.
- Le dossier soumis à l'enquête intègre déjà les avis des PPA et l'avis de la MRAe, avec notamment l'adjonction de l'évaluation environnementale de l'OAP n°5 Fourchainville.

La création du PDA proposé par l'Architecte des Bâtiments de France contribue à une protection plus adaptée à l'environnement urbain et naturel des nombreux monuments et sites classés de la commune.

Le maître d'ouvrage s'est attaché à apporter des réponses claires à chacune des observations du public, bien que certaines d'entre elles soient d'ordre privé et ne concernent pas l'enquête publique.

---oOo---

Milly la Forêt, le 12 décembre 2023



Le commissaire enquêteur

Henri Mydlarz